

KOSTENENTWICKLUNG UND FINANZIERUNG

Gemäß Bewilligungsbescheid wurden für die Maßnahme ursprünglich Gesamtkosten in Höhe von **57.717,88 € brutto** zugrunde gelegt.

Von diesen Gesamtkosten wurden **48.288,23 € als zuwendungsfähige Ausgaben** anerkannt. Der bewilligte Zuwendungsbetrag wurde auf Grundlage eines Fördersatzes von **65 %** der zuwendungsfähigen Ausgaben mit insgesamt **31.387,35 €** festgesetzt.

(48.288,23 € × 65 % = 31.387,35 €)

Die ursprüngliche Finanzierung stellte sich damit wie folgt dar:

Finanzierung / Kosten		**Betrag**
Gesamtkosten gemäß Bewilligungsbescheid	(brutto)	57.717,88 €
davon zuwendungsfähige Ausgaben	(netto)	48.288,23 €
Bewilligte Zuwendung (65 %)	(netto)	31.387,35 €
Ursprünglich vorgesehener Eigenmittelanteil der Gemeinde		26.330,53 €

Der ursprüngliche Eigenmittelanteil der Gemeinde ergibt sich aus der Differenz zwischen den Gesamtbruttokosten und der bewilligten Zuwendung:

57.717,88 € – 31.387,35 € = 26.330,53 €

KOSTENENTWICKLUNG

Im Verlauf der Durchführung der Maßnahme wurden aufgrund der vorgefundenen baulichen Gegebenheiten zusätzliche bzw. in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigte Leistungen erforderlich. Nach Vorliegen der vorliegenden Rechnungen belaufen sich die tatsächlichen Gesamtkosten auf 65.902,13 € brutto.

Position		**Betrag brutto**
Ursprüngliche Kostenschätzung		57.717,88 €
Tatsächlich entstandene/ermittelte Kosten		65.902,13 €
Mehrkosten		**8.184,25 €**
Kostensteigerung		**14,18 %**

Die Mehrkosten betragen somit **8.184,25 € brutto**.

KOSTENAUFSTELLUNG

Fensterseite aufmauern	736,28 €	nicht förderfähig
Fenster	**26.445,52 €**	**förderfähig**
Elektro	**2.449,56 €**	**förderfähig**
HLS	**7.721,39 €**	**förderfähig**
Maler außen	**10.353,00 €**	**förderfähig**
Maler innen	**3.141,60 €**	**förderfähig**
Trockenbau	**2.712,84 €**	**förderfähig**
Sichtschutz	**7.523,78 €**	**förderfähig**
Bodenbelag	1.524,83 €	nicht förderfähig
Fenster Folieren	**1.618,40 €**	**förderfähig**
Schließanlage	**413,91 €**	**förderfähig**
Sitzbank Heizkörper	832,62 €	nicht förderfähig
Endreinigung	**428,40 €**	**förderfähig**
	65.902,13 €	

BEGRÜNDUNG DER ENTSTANDEN MEHRKOSTEN

Im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme haben sich nach der vollständigen Räumung des Gebäudes sowie im weiteren Verlauf der Demontage- und Rückbauarbeiten mehrere bauliche Gegebenheiten ergeben, die im Vorfeld aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Möblierung sowie der teilweise verdeckten bzw. nicht zugänglichen Bauteile nicht in ihrem tatsächlichen Umfang erkennbar waren.

Nach der Räumung des Objektes wurde zunächst festgestellt, dass der vorhandene Boden teilweise erhebliche Beschädigungen aufwies. Darüber hinaus zeigte sich, dass das Gebäude sich im Laufe der Zeit deutlich gesetzt hatte. Infolge dieser Setzungen waren insbesondere im Bereich des Sockels im Gebäudeinneren Schäden entstanden. Der Umfang dieser Schäden und die daraus erforderlichen zusätzlichen Arbeiten waren vor der vollständigen Räumung und Freilegung des Gebäudes nicht abschließend feststellbar.

Anpassungen im Bereich der Fenster und des Mauerwerks

Im Zuge der Demontage der vorhandenen Fenster wurden weitere Besonderheiten der bestehenden Konstruktion sichtbar. Aufgrund der stärkeren Profile und der konstruktiven Ausbildung der neuen Fensterelemente war es an mehreren Stellen erforderlich, zusätzliche Winkel zur fachgerechten Befestigung und sicheren Aufnahme der neuen Fenster einzubauen. Diese zusätzlichen Befestigungsmittel und die damit verbundenen Montagearbeiten ergaben sich aus der tatsächlich vorgefundenen Bestandssituation und waren in diesem Umfang bei der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Auf einer Giebelseite zeigte sich zudem, dass die vorhandene Sockelwand nicht über die erforderliche Tiefe verfügte, um die neuen Fensterelemente bis zum Dachsparren zu führen und einen fachgerechten oberen Abschluss herzustellen.

Dabei wurde im Zuge der Demontage festgestellt, dass bereits die vorhandenen Fenster in diesem Bereich nicht ordnungsgemäß an die Dachkonstruktion angeschlossen waren. Die alten Fensterelemente endeten unterhalb des erforderlichen Anschlussbereiches, wodurch zwischen den Fenstern und dem Dachbereich ein erheblicher Spalt vorhanden war. Der vorhandene Zustand stellte somit bereits im Bestand keine fachgerechte und dauerhaft geschlossene Lösung dar.

Im Rahmen des Fensteraustauschs wurde deshalb nicht lediglich der vorhandene Zustand übernommen, sondern der Anschluss an die Dachkonstruktion fachgerecht hergestellt. Hierfür musste die vorhandene Sockelwand über die gesamte betroffene Länge um einen halben Stein vorgemauert werden. Durch diese zusätzliche Mauerwerkslage wurde die erforderliche Tiefe geschaffen, um die neuen Fensterelemente bis zum Dachsparren zu führen und einen sauberen, geschlossenen und dauerhaft fachgerechten Übergang zwischen Fenster- und Dachbereich herzustellen.

Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Mauerwerks- und Anschlussarbeiten waren somit unmittelbar durch die vorgefundene Bestandssituation und den bereits vorhandenen, nicht ordnungsgemäß ausgeführten Anschluss der alten Fenster bedingt. Die Maßnahme diente gleichzeitig dazu, diesen bestehenden konstruktiven Mangel im Zuge der ohnehin erforderlichen Sanierung fachgerecht zu beseitigen.



Abb.1: Fehlerhafter oberer Fensteranschluss im Bestand



Abb.2: Neuer Fensteranschluss des Giebelfensters

Schäden an der Außenfassade durch Kletterpflanzen

Zusätzlicher Aufwand entstand außerdem im Bereich der Außenfassade. Nach der Entfernung der vorhandenen Kletterpflanzen zeigte sich, dass deren Haftorgane bzw. Saugnäpfe die Oberfläche des vorhandenen Putzes erheblich beschädigt hatten.

Eine alleinige mechanische Entfernung bzw. das Abbürsten der Rückstände hätte zu keinem fachgerechten und optisch zufriedenstellenden Ergebnis geführt. Die dadurch entstandenen Beschädigungen und Unebenheiten der Fassadenoberfläche hätten weiterhin deutlich sichtbar bestanden.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister und unter Berücksichtigung der Förderung wurde daher entschieden, die betroffene Fassade vollständig neu zu verputzen. Hierdurch konnte eine einheitliche, fachgerechte und dauerhaft geeignete Oberfläche hergestellt werden. Die hierfür anfallenden zusätzlichen Arbeiten und Kosten waren aufgrund der erst nach Entfernung der Kletterpflanzen sichtbar gewordenen Schäden in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten.

FAZIT

Die entstandenen Mehrkosten resultieren im Wesentlichen aus Bestandsverhältnissen und baulichen Gegebenheiten, die erst nach der Räumung des Gebäudes, der Freilegung einzelner Bauteile sowie im Zuge der Demontage der vorhandenen Fenster und Bauteile vollständig festgestellt werden konnten.

Insbesondere waren hierbei folgende zusätzliche bzw. in ihrem Umfang zunächst nicht erkennbare Leistungen zu berücksichtigen:

- Schäden am vorhandenen Boden,
- Schäden im Sockelbereich infolge der festgestellten Gebäudesetzungen,
- zusätzliche Befestigungskonstruktionen für die neuen Fensterelemente aufgrund der vorhandenen baulichen Situation,
- die erforderliche Anpassung der Sockelwand auf einer Giebelseite,
- die fachgerechte Herstellung des bislang nicht ordnungsgemäß ausgeführten Fenster-/Dachanschlusses,
- der dadurch erforderliche zusätzliche Mauerwerksaufbau über die gesamte betroffene Länge,
- der zusätzliche Rückbau und die Wiederherstellung von Trockenbauflächen,
- sowie die erst nach Entfernung der Kletterpflanzen festgestellten Beschädigungen der Außenfassade und der daraus resultierende erforderliche neue Putz.

Die zusätzlichen Leistungen waren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Kostenschätzung in diesem Umfang nicht erkennbar. Sie wurden erst im Zuge der Räumung, Freilegung und Demontage der vorhandenen Bauteile erforderlich bzw. in ihrem tatsächlichen Umfang erkennbar. Die zusätzlichen Arbeiten waren notwendig, um die Sanierung technisch fachgerecht, dauerhaft und entsprechend dem angestrebten Endzustand auszuführen.

Aufgrund der festgestellten baulichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Veränderungen bei den tatsächlich erforderlichen Leistungen war darüber hinaus eine Verschiebung bzw. Umwidmung der ursprünglich vorgesehenen Mittel innerhalb der Maßnahme erforderlich. Die ursprünglich entsprechend der Kostenschätzung vorgesehenen Mittel mussten daher an die tatsächlich notwendigen Leistungen angepasst werden. Hierfür war ein entsprechender Antrag auf Mittelverschiebung bei der zuständigen Förderstelle zu stellen.

Die Bearbeitung dieses Antrags nahm einen erheblichen Zeitraum in Anspruch. Dadurch entstand im weiteren Verlauf der Maßnahme ein erheblicher zeitlicher Druck hinsichtlich der fristgerechten Fertigstellung und insbesondere hinsichtlich des fristgerechten Mittelabrufs. Der Mittelabruf war bis zum 30.09.2026 sicherzustellen.

Um die Maßnahme trotz der zunächst nicht absehbaren zusätzlichen Leistungen, der erforderlichen Mittelverschiebung und der damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen fristgerecht abschließen zu können, mussten einzelne noch ausstehende Leistungen kurzfristig vergeben und umgesetzt werden. Aufgrund der fortgeschrittenen Ausführungsphase und des engen Zeitfensters bis zum Ende der Mittelabruffrist waren hierbei teilweise Direktvergaben bzw. kurzfristige Beauftragungen erforderlich.

Diese kurzfristigen Beauftragungen erfolgten ausschließlich vor dem Hintergrund, die noch erforderlichen Arbeiten rechtzeitig ausführen und die Gesamtmaßnahme innerhalb der vorgegebenen Frist abschließen zu können. Eine weitere zeitliche Verzögerung hätte den fristgerechten Mittelabruf zum 30.09.2026 gefährden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl die zusätzlichen Leistungen als auch die erforderliche Anpassung der Mittelverwendung auf den erst im Bau- und Sanierungsverlauf erkennbar gewordenen tatsächlichen baulichen Gegebenheiten beruhen. Die daraus entstandenen zeitlichen und organisatorischen Anforderungen machten im weiteren Projektverlauf eine flexible Anpassung der ursprünglich vorgesehenen Mittel sowie teilweise kurzfristige Vergaben erforderlich, um die Maßnahme fachgerecht und fristgerecht fertigzustellen und den vorgesehenen Mittelabruf sicherzustellen.

NACHHER

Aktueller Zustand / Fertigstellung



STRAßENANSICHT



EINGANGSBEREICH



SEITENANSICHT



AUSSENBEREICH



INNENANSICHT

NACHHER

Innenraum / Fertigstellung



INNENANSICHT 1



INNENANSICHT 2



INNENANSICHT 3